

Merkblatt für Erlaubnishaber nach § 34c Gewerbeordnung (GewO)

Allgemeines

Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c GewO haben auch die Vorschriften der Makler- und Bau trägerverordnung (MaBV) zu beachten.

Betriebsbeginn, -verlegung und -aufgabe, Veränderung oder Erweiterung der Tätigkeit

Den Beginn eines selbständigen stehenden Gewerbebetriebes müssen Sie spätestens mit der Aufnahme der Tätigkeit der für den betreffenden Ort zuständigen Behörde (Gewerbeamt der Stadt- oder Gemeindeverwaltung) anzeigen. Das Gleiche gilt auch, wenn Sie Ihren Betriebssitz innerhalb des Kreises Viersen verlegen oder Ihre gewerbliche Tätigkeit ändern oder erweitern (Ummeldung) bzw. wenn Sie Ihren Betrieb aufgeben (Abmeldung), auch wenn Sie ihn in einer anderen Stadt oder Gemeinde wieder neu beginnen wollen.

Bitte achten Sie darauf, dass Sie die ausgeübte Tätigkeit in der Gewerbeanzeige präzise angeben. Die nach § 34c GewO grundsätzlich möglichen Tätigkeiten sind:

- Immobilienvermittlung
- Darlehensvermittlung
- Bau trägerschaft
- Baubetreuung
- Wohnimmobilienverwaltung

Gültigkeit, Verlust, Rückgabe und Teilverzichtserklärung

Die erteilte Erlaubnis gilt bundesweit und grundsätzlich ohne Befristung. Sie besteht unabhängig von einer Gewerbe-Anmeldung bzw. Abmeldung eines Gewerbebetriebes. Somit behält die erteilte Erlaubnis auch bei einer Gewerbe-Abmeldung weiterhin ihre Gültigkeit und ermöglicht dem Erlaubnisinhaber jederzeit im gesamten Bundesgebiet ein Gewerbe gemäß § 34c GewO mit der Originalerlaubnis anzumelden. Eine Gewerbeausübung ist nur gestattet, wenn der Gewerbetreibende im Besitz einer Originalerlaubnis gemäß § 34c GewO ist. Die Erlaubnis einer natürlichen Person erlischt grundsätzlich erst mit dem Tod des Erlaubnisinhabers. Bei juristischen Personen erlischt die Erlaubnis durch die Löschung der juristischen Person im Handelsregister. Weiterhin erlischt eine Erlaubnis durch die Rückgabe dieser oder durch den Widerruf durch die zuständige Behörde. Die Rückgabe einer Erlaubnis ist schriftlich anzuzeigen und die Originalerlaubnis der Behörde zurückzugeben.

Bei Verlust der Originalerlaubnis ist dieser der zuständigen Behörde mittels Verlustanzeige anzuzeigen und eine Ersatzausfertigung zu beantragen, welche gebührenpflichtig ist. Zudem haben Sie als Erlaubnisinhaber die Möglichkeit, schriftlich einen Teilverzicht Ihrer bisherigen Tätigkeit im Rahmen Ihrer bestehenden Erlaubnis zu erklären. Hierbei ist anzugeben, auf welchen Teilbereich Sie künftig verzichten. Die Änderung der Erlaubnis ist ebenfalls gebührenpflichtig.

Anzeigepflicht vertretungsberechtigter Personen und Geschäftsführerwechsel

Gemäß § 9 MaBV sind die mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen unverzüglich anzuzeigen. Bei juristischen Personen (GmbH, AG, KGaA) gilt dies für die nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag vertretungsberechtigten Personen (Geschäftsführer bzw. Vorstandsmitglieder). In der Anzeige sind die komplette Adresse sowie Geburtsdatum/-ort anzugeben. Die Nichteinhaltung dieser Pflicht stellt einen Ordnungswidrigkeitentatbestand gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 12 MaBV dar, welcher mit einem Bußgeld belegt werden kann.

Prüfberichtspflicht

Gemäß § 16 Abs. 1 MaBV hat sich der Erlaubnisinhaber jährlich auf seine Kosten durch einen geeigneten Prüfer dahingehend prüfen zu lassen, ob er die Pflichten aus den §§ 2 bis 14 MaBV eingehalten hat. Der entsprechende Prüfungsbericht ist der zuständigen Behörde bis zum 31.12. des darauffolgenden Kalenderjahres vorzulegen. Mit der Prüfung dürfen nur nach § 16 Abs. 3 MaBV geeignete Prüfer beauftragt werden. Dies sind beispielsweise Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer.

Die Pflicht zur Einreichung der jährlichen Prüfungsberichte besteht, wenn ein Gewerbetreibender

- Inhaber einer Erlaubnis gemäß § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GewO ist (Bauträger/ Baubetreuer) und
- ein entsprechendes Gewerbe gemäß § 14 Abs. 1 GewO angezeigt / angemeldet hat und
- im Kalenderjahr Tätigkeiten gemäß § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GewO wahrgenommen hat.

Negativerklärung

Sofern im Berichtszeitraum keine nach § 34c Abs.1 Satz 1 Nr.3 GewO erlaubnispflichtige Tätigkeit ausgeübt wurde, ist anstelle des Prüfungsberichtes eine entsprechende Erklärung („Negativerklärung“) des Gewerbetreibenden zum o. g. Zeitpunkt einzureichen. Eine Negativerklärung ist nicht erforderlich, wenn Sie zwar Erlaubnisinhaber gemäß § 34c GewO sind, das Gewerbe jedoch nach § 14 Abs. 1 GewO nicht bei dem Gewerbeamt der Stadt- oder Gemeindeverwaltung angezeigt haben.

Hinweis:

Die Pflicht zur Vorlage eines Prüfberichts oder einer Negativerklärung ergibt sich unmittelbar aus der Makler- und Bauträgerverordnung. Es bedarf hierbei keiner Aufforderung oder Erinnerung der Behörde. Wer den Prüfungsbericht oder die Negativerklärung nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig vorlegt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 18 Abs. 1 Nr. 12 MaBV i. V. m. § 144 Abs. 2 Nr. 6 GewO. Diese Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 144 Abs. 4 GewO mit einer Geldbuße von bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Seit dem 01.08.2018 besteht für alle Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 4 GewO eine Weiterbildungspflicht. Demnach haben sich Immobilienmakler -und Wohnimmobilienverwalter in einem Umfang von jeweils **20 Stunden** innerhalb eines Zeitraumes von drei Kalenderjahren weiterzubilden. Das Gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen. Bei juristischen Personen besteht die Pflicht grundsätzlich für alle gesetzlichen Vertreter. Nach § 34c Abs. 2a Satz 2 i. V. m. Satz 1 Halbsatz 1 GewO ist es ausreichend, wenn die Weiterbildung

durch eine angemessene Zahl von beim Gewerbetreibenden beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die bei den erlaubnispflichtigen Tätigkeiten mitwirkenden Beschäftigten obliegt (Delegation). Von einer solchen verantwortlichen Aufsicht ist dann auszugehen, wenn die beaufsichtigenden Personen eine unmittelbare Weisungsbefugnis gegenüber den Beschäftigten, die die erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausüben, haben (z.B. Abteilungs- oder Bereichsleiter, Betriebsleiter einer Zweigniederlassung). Ist eine natürliche Person als Gewerbetreibender oder gesetzlicher Vertreter einer juristischen Person selbst unmittelbar mit der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeiten befasst, ist eine Delegation der Weiterbildungspflicht auf nachgeordnete Beschäftigte nicht zulässig.

Der erste Weiterbildungszeitraum beginnt am 1. Januar des Kalenderjahres, in dem die Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder 4 GewO erteilt wurde oder eine weiterbildungspflichtige Tätigkeit durch eine unmittelbar bei dem Gewerbetreibenden beschäftigte Person aufgenommen wurde. Der erste Weiterbildungszeitraum für Erlaubnisinhaber nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder 4 GewO, welche bereits im Jahr 2018 oder vorher eine entsprechende Tätigkeit ausgeübt haben, umfasst die Kalenderjahre 2018 bis 2020 (01.01.2018 – 31.12.2020). Für Erlaubnisinhaber und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten, welche einen **Ausbildungsabschluss als Immobilienkauffrau/-mann** oder einen **Weiterbildungsabschluss als Geprüfte/-r Immobilienfachwirt/-in** erworben haben, beginnt die Weiterbildungspflicht erst drei Jahre nach dem Zeitpunkt des Erwerbs des Abschlusses.

Die Weiterbildungspflicht gilt für alle Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder 4 GewO, unabhängig davon, ob von der Erlaubnis Gebrauch gemacht wird. Damit unterliegen auch Inhaber einer sogenannten „Schubladenerlaubnis“ der Weiterbildungspflicht (Ziffer 3.15.2 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des § 34c der Gewerbeordnung und der Makler- und Bauträgerverordnung – MaBVwV). Eine einfache Gewerbeabmeldung nach § 14 GewO reicht nicht aus und entbindet Erlaubnisinhaber nicht von der Weiterbildungspflicht.

Erlaubnisinhaber nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder 4 GewO haben **auf Anordnung** der Erlaubnisbehörde eine unentgeltliche Erklärung mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 3 (zu § 15b Absatz 3 MaBV) zu ihren Weiterbildungsmaßnahmen des angeforderten Weiterbildungszeitraums abzugeben.

Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildungsverpflichtung sind in Anlage 1 Abschnitt A MaBV für Immobilienmakler und in Anlage 1 Abschnitt B für Wohnimmobilienverwalter geregelt. Sie müssen nicht alle dort genannten Themen in einem Weiterbildungszeitraum abdecken. Je nach Ihrem Weiterbildungsbedarf können Sie einzelne Themengebieten auswählen. Die Weiterbildungsanbieter müssen gewährleisten, dass die Qualitätsanforderungen nach Anlage 2 der MaBV an die Weiterbildungsmaßnahme beachtet werden.

Als Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sind Sie weiterhin verpflichtet, Nachweise und Unterlagen über Ihre durchgeführten Weiterbildungsmaßnahmen mit bestimmten Mindestangaben zu sammeln und diese fünf Jahre aufzubewahren. Dasselbe gilt für die Weiterbildungsmaßnahmen Ihrer weiterbildungsverpflichteten Mitarbeiter. Die obengenannten Unterlagen sind 5 Jahre auf einem dauerhaften Datenträger und in Geschäftsräumen aufzubewahren. Die Frist der Aufbewahrung beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem die Weiterbildung beendet wurde.